

Quesiti di Diritto Societario

a cura di Roberto Mazzanti – Rag. Commercialista

CONSORZIO CON ATTIVITA' ESTERNA

QUESITO:

E' stato costituito tra i proprietari (privati - persone fisiche) di aree edificabili siti in zona C3 del Prg proprio Comune un Consorzio ai sensi dell'art.23 della L. 17/08/1942 n.1150 al fine di presentare al Comune un progetto di lottizzazione delle aree interessate e successivamente provvedere alla redistribuzione delle stesse affinché sia attribuita ad ognuno la corrispondente superficie per realizzare i volumi spettanti, nonché provvedere alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione stessa. E' in possesso solo del codice fiscale e non della partita Iva, perchè attualmente non vi sono ancora le condizioni di poter dare attuazione all'oggetto sociale.

Si chiede di sapere se il Consorzio così costituito debba:

- 1) essere considerato un consorzio con attività esterna;
- 2) soggiacere agli obblighi riguardanti il deposito presso il Registro Imprese della propria Situazione Patrimoniale entro il 28/2 di ogni anno alla pari di altri consorzi con attività esterna;
- 3) in caso di ingresso di nuovi consorziati o l'uscita di altri (a seguito di compravendite delle dette aree), occorre darne notizia al Registro imprese;
- 4) denunciare l'inizio d'attività nel momento in cui viene presentato il piano di lottizzazione o successivamente nel momento in cui appalta le opere di urbanizzazione primaria.

Grazie.

Gravina in Puglia, 08/01/2010



RISPOSTA:

L'art.23 della legge 17 agosto 1942 n.1150 (legge urbanistica) risulta abrogato dal 01.01.2003 dal decreto legge 122/2002.

In ogni caso, va tenuto presente che il contratto di consorzio (art.2602 c.c.) si deve redigere tra "imprenditori" per costituire un'organizzazione comune, allo scopo di disciplinare alcune fasi produttive delle rispettive imprese. Il tipo di contratto e lo scopo che esso si prefigge, lo qualifica sicuramente come consorzio con attività esterna, perché sarà il Consorzio stesso ad intrattenere i rapporti con l'autorità pubblica e con le imprese interessate ai lavori di lottizzazione ed urbanizzazione.

Per cui occorre che la costituzione sia effettuata davanti al Notaio e che l'atto sia depositato per l'iscrizione al Registro Imprese competente (art.2612 c.c.).

Proprio in quanto consorzio con attività esterna, ha tutti gli obblighi di cui ai punti 2 e seguenti della sua domanda.

Inoltre deve certamente dotarsi della partita Iva prima di sostenere le prime spese, essendo irrilevante la data in cui appalterà le opere.

Alla luce di quanto sopra, consiglieri di regolarizzare l'eventuale atto costitutivo già registrato² senza la forma di atto pubblico, presso un Notaio, e in pari data inviare l'inizio attività ai fini Iva.

Data 11 gennaio 2010

Roberto Mazzanti



¹ Per cui sarebbe forse meglio pensare ad una Comunione, visto che i soggetti partecipanti non sono imprenditori né devono agire in quanto tali. Salvo che la legge urbanistica non stabilisca norme speciali, non di mia conoscenza.

² Dalla sua domanda non emerge se il consorzio è già stato costituito con atto pubblico o con scrittura privata autenticata da Notaio.